

Quito, 19 de Marzo del 2012

Señores

**ACCIONISTAS**

**ENLACE Negocios Fiduciarios Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**  
Ciudad.-

En cumplimiento a los estatutos de la compañía y en mi calidad de Presidente Ejecutivo y Representante Legal de ENLACE Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, a continuación expongo el informe anual de labores el cual se encuentra enmarcado en la Resolución Número 92.1.4.3.0013 de la Superintendencia de Compañías, *Reglamentos de Informes Anuales de Administradores a Juntas Generales*, publicado en el Registro Oficial # 44 de 13 de octubre de 1992. A continuación el orden de su presentación:

**1. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2011.-**

Durante el año 2011 la compañía ha tenido un incremento de la cartera vencida, tanto por factores externos, relacionados con la situación general del país, como por factores internos, relacionados al giro propio del negocio, en que varios de nuestros clientes están en sus etapas de desarrollo de proyectos o en espera de ejecuciones de garantías. Esto genera iliquidez temporal ya que la mayoría de la cartera vencida tiene respaldo de inmuebles.

**2. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL Y EL DIRECTORIO.-**

Declaro haber cumplido todas las disposiciones que, tanto la Junta General como el Directorio definieron como parte de la responsabilidad del representante legal de la compañía, dentro de las sesiones llevadas a cabo en el año 2011.

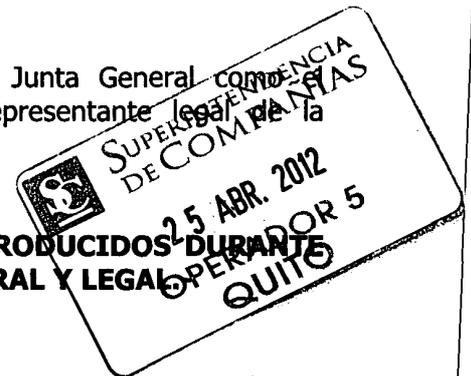
**3. INFORMACIÓN SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS PRODUCIDOS DURANTE EL EJERCICIO, EN EL ÁMBITO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL**

**3.1.- Administrativo:**

Durante el año 2011 no se presentaron hechos relevantes en el ámbito administrativo.

**3.2.- Laboral:**

Las desvinculaciones del personal, realizadas durante el año 2011, se han dado de forma regular; no hemos tenido casos que impliquen litigios en este ámbito.



En lo posible, se ha procurado efectuar el reemplazo de los empleados y funcionarios desvinculados, con personal interno, promoviendo de esta forma su crecimiento profesional.

Las nuevas contrataciones se han producido únicamente en casos en que la actividad a desempeñar requería de un perfil no existente entre el personal; o que, aún existiendo, su traslado hubiera causado desequilibrio interno.

### 3.3.- Legal:

En el año 2011, la compañía ha debido comparecer a varios procesos, tanto en defensa de los intereses de la Empresa, como en su calidad de representante legal de los negocios fiduciarios que administra. A continuación se detallan los aspectos relevantes en el ámbito legal, durante el ejercicio económico 2011:

#### 3.3.1. En contra de la Fiduciaria.-

**3.3.1.1.-** El detalle de litigios, como información relevante con corte al 31 de diciembre de 2011, no ha variado en cuanto a la información revelada el año pasado, misma que consta a continuación:

Juzgado	Año	Actor	Demandado	Acción	Estado
Varios Civiles	2009 - 2010	Varios propietarios de inmuebles Proyecto La Antonia	Municipio de Quito, Banco Solidario, Enlace Negocios Fiduciarios	Ordinaria	Planteados equivocadamente contra Enlace
25 Civil	2011	FOJINDEX	Enlace Negocios Fiduciarios	Ordinaria	Planteado equivocadamente contra Enlace

**Nota 1.-** Se hace hincapié en que los juicios relativos al Fideicomiso La Antonia están erróneamente planteados pues, por el tipo de reclamo, deben ser dirigidos contra el constructor y el Municipio de Quito. Enlace entabló contrademandas.

**Nota 2.-** Se hace hincapié en que el juicio planteado por FOJINDEX está erróneamente planteado pues, por el tipo de reclamo, debe ser dirigido contra el deudor. Enlace ha entablado contrademanda.

**3.3.1.2.-** No existe información relevante con posterioridad al 31 de diciembre de 2011 y hasta la fecha de este informe:

**3.3.1.3.-** El detalle de procesos de mediación, como información relevante con corte al 31 de diciembre de 2011, y hasta la fecha de este informe, consta del cuadro a continuación:

Centro de Arbitraje y Mediación	Año	Solicitante	Invitado	Acción
Cámara de Comercio Ecuatoriano Americana	2010 2011	Promitentes compradores de inmuebles Fideicomiso Santa Mónica	Enlace Negocios Fiduciarios en calidad de Fiduciario	Mediación

**Nota.-** Esta información ha sido puesta en conocimiento del Auditor Externo por considerarla relevante, haciendo hincapié en que la comparecencia de Enlace dentro de este tipo de procesos es voluntaria; puesto que la gestión del Fiduciario es de medios y no de resultados; y los reclamos están basados en el cumplimiento de resultados, atados a cumplimiento de los Promotores / Beneficiarios de los fideicomisos referidos.

**3.3.1.4.-** Los recursos administrativos que se detallan en el cuadro a continuación, han mantenido su estatus durante los últimos años.

Nº juicio	10959-2004	15579-2007
Tipo de juicio	Contencioso Administrativo	Contencioso Administrativo
Acción	Recurso Subjetivo	Recurso Subjetivo
Versa en	Impugnación a Resolución del CNV	Impugnación a Resolución del CNV
Relacionado a Fideicomiso	Lomas	Prodepine / Calderón / La Antonia
Año	2004	2007
Actor	Enlace	Enlace
Demandado	Superintendente de Compañías	Superintendente de Compañías
Contingencia Económica	N/A	13.144,00
Estado al 31/12/2010	Sin sentencia	Sin sentencia

Respecto del recurso de apelación presentado en febrero de 2012, ponemos en su conocimiento que el mismo fue rechazado por el CNV; por lo cual Enlace presentó recurso subjetivo ante el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo, cuyo detalle consta a continuación:

Nº juicio	Aún no calificada - 2011
Tipo de juicio	Contencioso Administrativo
Acción	Recurso Subjetivo
Versa en	Impugnación a Resolución del CNV
Relacionado a Fideicomiso	Sorrento / Girasol II
Año	2011
Actor	Enlace
Demandado	Superintendente de Compañías
Contingencia Económica	5.257,80
Estado al 31/12/2011	Aún sin calificar por el CNV

**Nota.-** Cabe aclarar que, en todos los casos de recursos administrativos, de expediente en Sala del Tribunal Contencioso Administrativo, sentencias negativas a las pretensiones de Enlace.

Negocios Fiduciarios; recurriremos ante la Corte Nacional de Justicia, interponiendo recurso de casación.

En el evento negativo de que la Corte Nacional de Justicia falle en contra, una vez presentado el recurso de casación, presentaremos Acción Extraordinaria de Protección ante la Corte Constitucional.



### 3.3.2. Interpuestos por la Fiduciaria.-

**3.3.2.1.-** El detalle de litigios propuestos por la Fiduciaria, como información relevante con corte al 31 de diciembre de 2011, no ha variado en cuanto a la información entregada el año pasado, misma consta del cuadro a continuación:

Juzgado	Año	Actor	Demandado	Acción	Estado
Varios Civiles	2009 - 2010	Enlace Negocios Fiduciarios	Varios propietarios de inmuebles Proyecto La Antonia	Ordinaria	Contrademandas
25 Civil	2011	Enlace Negocios Fiduciarios	FOJINDEX	Ordinaria	Contrademanda

**Nota 1.-** Enlace presentó contrademandas contra los demandantes en los juicios relativos al Fideicomiso La Antonia, por demandarnos equivocadamente y obligarnos a litigar innecesariamente.

**Nota 2.-** Enlace presentó contrademanda contra el demandante, en el juicio planteado por FOJINDEX por demandarnos injustamente, causarnos daños y perjuicios y obligarnos a litigar innecesariamente.

**3.3.2.2.-** No existe información relevante, en cuanto a litigios, a partir del 31 de diciembre de 2011 y hasta la fecha de presentación de este informe.

**3.3.3.** Por otra parte, pongo en su conocimiento que se ha dado continuidad a la defensa de la fiduciaria en las acciones civiles y penales que mantiene en su contra.

**3.3.4.** También manifiesto que se ha efectuado una correcta administración, y custodia de los libros sociales de la compañía, mismos que se encuentran debidamente cumplimentados a la fecha. Se encuentran actualizados el libro de acciones y accionistas, así como el libro de talonarios. También se mantienen actualizadas y debidamente clasificadas las carpetas de Actas de Directorios, Actas de Juntas de Accionistas y demás libros de la compañía, según lo establecido en el estatuto social vigente.

## 4. SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL 2011 Y DE LOS RESULTADOS ANUALES, COMPARADOS CON LOS DEL EJERCICIO 2010.-

### 4.1. Estado de Resultados vs. Presupuesto del año 2011.

El detalle del Estado de Resultados del año con relación al presupuesto del mismo ejercicio se encuentra en el Anexo de información financiera.

**4.2. Análisis comparativo de la situación financiera de la compañía entre los años 2010-2011.**

En el Anexo de información financiera adjunto, se encuentra un comparativo de las cifras de la compañía entre los ejercicios económicos 2010-2011.

**5. PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS EN EL EJERCICIO ECONÓMICO.-**

Se propone la entrega de utilidades obtenidas conforme establece la Ley.

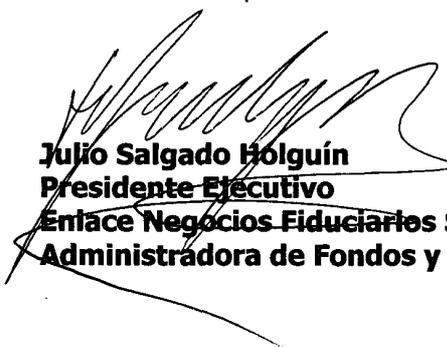
**6. RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL RESPECTO DE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO ECONÓMICO.-**

Las recomendaciones sobre los objetivos y estrategias para el año 2012 son:

- Enfocar el crecimiento de la Empresa en el incremento de negocios, mitigando riesgos, sobre la base del direccionamiento de esfuerzos hacia el cierre de negocios nuevos.
- Aprovechar la coyuntura de la relación con el Biess para cerrar las propuestas presentadas de financiamiento o inversión en proyectos de toda índole, sobretodo proyectos de carácter inmobiliario.
- Buscar una vía de venta de cartera vencida de nuestros clientes y/o incrementar los esfuerzos en la recuperación de esta cartera, a través de la designación de una persona específica para la gestión interna de cobranza.
- Mantener un adecuado seguimiento a los procesos extra-judiciales, judiciales, administrativos y constitucionales.
- Iniciar la planeación estratégica de la Compañía.

**7. ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR POR PARTE DE LA COMPAÑÍA**

Se ha dado cumplimiento a las normas sobre propiedad intelectual por parte de la compañía.

  
**Julio Salgado Holguín**  
**Presidente Ejecutivo**  
**Enlace Negocios Fiduciarios S.A.**  
**Administradora de Fondos y Fideicomisos**

